

E. DI C. SPA

Sede in INCISA IN VAL D'ARNO - LOC. BURCHIO , SNC

Capitale Sociale versato Euro 6.239.450,00

Iscritto alla C.C.I.A.A. di FIRENZE Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 02344630484

Partita IVA: 02344630484 - N. Rea: 525376

Relazione sulla Gestione al 31.12.2010

Nel 2011 il risultato di esercizio è pari ad -264.981 euro.

Prima di presentare le varie voci di bilancio vorremmo brevemente illustrare i principali eventi relativi alla gestione 2010 e ai primi mesi del 2011.

L'anno che si conclude con il bilancio che andiamo ad esaminare, è un anno che registra fatti importanti per la Vostra Società. L'Agenzia Formativa su cui avevamo investito nel 2010 ha dato i suoi primi frutti. Infatti con il Progetto "Sviluppo imprenditoriale e Cultura della reciprocità: lo spazio di incubazione all'interno del Polo Lionello" approvato dalla Regione Toscana (finanziato per 437.000 euro), il Polo Lionello Bonfanti è diventato uno dei 10 poli di innovazione nella Regione finalizzato a sostenere l'attività di trasferimento tecnologico e di supporto all'imprenditorialità. Tale progetto ha la funzione di stimolare l'attività innovativa all'interno delle PMI e/o delle nuove idee imprenditoriali, lo scambio di conoscenze ed esperienze, nonché contribuire in maniera effettiva al trasferimento di tecnologie, alla messa in rete e alla diffusione delle informazioni tra le imprese che costituiscono il Polo. Il progetto sosterrà azioni di marketing per attirare nuove imprese all'interno dell'incubatore/polo compresa l'attività di pre-incubazione attraverso lo scouting di idee imprenditoriali e il supporto alla redazione del piano di business (business plan). Inoltre svolgerà attività di promozione dell'incubazione e di diffusione dei risultati dell'attività stessa. Abbiamo destinato circa 1500 mq allo spazio di pre-incubazione e di incubazione, per ospitare imprese innovative che si ispirano ai fondamenti etici dell'EdC, rivolgendoci in particolare a giovani, spin off universitari o imprenditori in generale che desiderano sperimentare questa forma di convivenza tra le imprese presenti al Polo.

Inoltre vi segnaliamo altri progetti in capo all'attività dell'Agenzia formativa:

- Progetto "CFT Valdarno" - approvato dalla Provincia di Firenze. Tale progetto ci vede coinvolti in ATS con IRECOOP Toscana, COSEFI – Consorzio Servizi Formativi alle Imprese, ENFAP Toscana, Istituto Scolastico Vasari, Formaimpresa, Formazione Co&so Network, Giovani Valdarno Cooperativa Sociale, IAL Cisl Toscana, Exprit Srl, Maggio Fiorentino Formazione, Exprit.

I CFT (Centri Formativi Territoriali) sono strutture autorizzate dalla Provincia di Firenze all'erogazione di corsi a Catalogo finanziati con voucher individuali FSE. Il CFT è il punto di riferimento per tutti i cittadini e i lavoratori interessati ad avere un aiuto economico per la propria formazione, a ricevere informazioni o un orientamento. La E. di C. SpA è sede operativa del CFT Valdarno che comprende i Comuni di Figline Valdarno, Incisa in Val d'Arno, Reggello e Rignano sull'Arno.

- Progetto: "Economia di Comunione: un contributo alla promozione della cultura del lavoro" "EdiCCPCL", approvato dalla Provincia di Firenze con un finanziamento di importo complessivo di 38.783,44 euro. Tale progetto ci vede coinvolti in ATI con IRECOOP Toscana, Associazione Volontari del Centro Internazionale Studenti "G. La Pira" e la Fondazione Spazio Reale Impresa Sociale. Obiettivo del progetto

è proporre, sperimentare e promuovere un modello di riflessione su alcune delle criticità che sono alla base della problematica della cultura del lavoro alla luce dell'esperienza che nasce dall'Economia di Comunione. Attraverso seminari tematici itineranti, presso le sedi dei partner e quindi anche al polo, si intende fare una riflessione su alcune opportunità che lo scenario europeo ed il mercato sottolineano sempre di più: La Green Economy, La filiera corta e le buone pratiche per l'alimentazione.

- Progetto: "ECONA: Eco-Navigation: Basics and Practice of Sustainable Living - Building Bridges between Knowledge and Action to Qualify Voluntary Disseminators" - approvato dalla UE. Il progetto ci vede coinvolti con altri partner europei: Starkmacher e.V., Caritas Mainz (Germania), Fylkesmannen i Hordaland (Norvegia), Metsäntutkimuslaitos (Finlandia), Teamtime (Austria), Roberto Tassano Consorzio di Cooperative Sociali ed il Movimento Juventude Nova (Portogallo) per un finanziamento complessivo di 20.000 euro. Il progetto, attraverso un percorso itinerante tra i partner presenti, si propone come obiettivo quello di contribuire, attraverso l'apprendimento permanente, allo sviluppo dell'UE quale società avanzata basata sulla conoscenza, promuovendo in tal modo lo sviluppo economico sostenibile, nuovi e migliori posti di lavoro, e una maggiore coesione sociale.

Nell'anno 2010 e inizi 2011 si è registrato un incremento dell'attività della convegnistica in particolare di quelle attività rivolte al campo dell'economia civile, che hanno visto la presenza di più di 1.100 persone.

Riportiamo di seguito alcuni di questi convegni:

- L' Esperienza di Adriano Olivetti in data 26 aprile 2010: ca. n. 80 partecipanti;
- Convegno "Charismatic Principle" il 28 e 29 maggio 2010: ca. n. 20 partecipanti;
- Comunità Solidali dal 8 al 12 settembre e dal 2 al 3 dicembre con un n. di partecipanti rispettivamente di 40 e di 104;
- Incontro di formazione su 'dialogo tra diverse culture' in data 8 gennaio: ca. 30 persone
- Assemblea ENAIP il 18 gennaio: ca. 30 persone
- Corso di formazione per dirigenti di Banca Etica in data 3-5/2 e 24-26/3: ca. 30 dirigenti
- In data 25 febbraio convegno per amministratori pubblici promosso da Associazione per tutti: ca. 80 partecipanti
- Convegno Movimento Politico per L'Unità in data 19 e 20 febbraio: ca. 150 partecipanti

Molte visite di giovani tra cui Istituti scolastici di diversi indirizzi e gradi e varie diocesi italiane.

L'evento certamente più significativo a cui abbiamo dato vita per la prima edizione 15-18 settembre 2010 è stato LoppianoLab, promosso da: Cittadella Internazionale di Loppiano, Istituto Universitario Sophia, Gruppo Editoriale Città Nuova e il Polo Lionello Bonfanti con Expo 2010 e Convention EdC Italia. Nell'arco di tutti i giorni dell'evento abbiamo avuto l'affluenza di oltre 3.500 persone, le aziende che hanno aderito all'Expo sono state circa 80.

I risultati positivi hanno incoraggiato la realizzazione di una seconda edizione per l'anno 2011.

Vi comunichiamo l'esperienza significativa vissuta nel 2010 attraverso gli incontri svolti nelle città di Milano, Bologna, Torino e nei Castelli Romani oltre ad altre manifestazioni organizzate per promuovere il progetto EdC. Tali incontri sono serviti a far conoscere la realtà del progetto Polo, ad 'avvicinarlo' alla gente, a stimolare idee imprenditoriali. "I beni non si muovono da soli, non camminano da sé. Vanno mossi i cuori, vanno messi in unità, in comunione!" ci ricordava Chiara Lubich il 17 maggio del 2003 quando partecipò al primo convegno nazionale a Loppiano sul Polo Lionello Bonfanti.

Venendo all'analisi del bilancio dell'esercizio 2010, si rileva l'aumento del disavanzo rispetto all'anno precedente di 16.536 euro. Tale differenza è ottenuta da un aumento delle quote di ammortamento di 26.924 euro di cui 18.543 euro sono relative all'entrata in ammortamento di nuove porzioni del fabbricato. In considerazione dell'esperienza maturata in questi anni, della tipologia e del grado di utilizzo effettivo dell'immobile, nell'ottica di una rappresentazione realistica della perdita di valore annuo del fabbricato e quindi del valore delle quote del capitale dei soci, riteniamo che nel 2011 si potrà valutare l'opportunità di procedere ad una verifica dei criteri di ammortamento fin qui utilizzati, per evitare di indicare un deperimento troppo veloce rispetto a quello reale.

Alla luce di quanto detto, il risultato della gestione è rimasto pressoché invariato. Tuttavia la dinamica delle voci che lo determinano riflettono una serie di azioni che sono state intraprese in sintonia con le linee strategiche delineate negli ultimi mesi dell'anno 2009 che riteniamo possano fornire miglioramenti ai risultati economici dell'esercizio corrente e del prossimo biennio.

Osservando la dinamica delle entrate, si nota come complessivamente i ricavi della gestione caratteristica sono aumentati di oltre 163.000 euro, con un incremento complessivo del 29 % rispetto al 2009.

Per quanto riguarda l'area immobiliare, si è registrato comunque un aumento del fatturato per locazioni e recupero spese condominiali per complessivi 41.194 euro.

Sulla base delle richieste in corso per future locazioni, collegate anche a nuovi progetti imprenditoriali, riteniamo che in breve tempo si potrà raggiungere un ulteriore incremento dei proventi di locazione e recupero spese condominiali che stimiamo potrà raggiungere, entro il 2013, un importo di circa 100.000 euro.

La maggior parte dell'incremento dei ricavi è tuttavia derivata dai proventi per eventi e convegni, in linea con il proposito espresso nella nostra relazione al bilancio dell'anno passato.

In particolare tale aumento è da ricondurre all'evento dell'Expo 2010 (manifestazione LoppianoLab), per 113.216 euro e ad altri convegni (+ 5.543 euro).

Dal punto di vista della gestione finanziaria, per la riduzione dei tassi di interesse, rispetto al 2009 si registra una drastica riduzione degli interessi passivi relativi al mutuo in essere con Banca Etica. Mutuo per il quale si è avuta la possibilità di sospendere la restituzione delle quote capitale fino al 30.06.2011. La riduzione di tali interessi è pari a -31.057 euro. Inoltre si è avuta una riduzione degli interessi sui prestiti fruttiferi dei soci (-4.721 euro).

Dal punto di vista patrimoniale, la Società ha effettuato investimenti di natura commerciale, finalizzata ad aumentare la visibilità e l'immagine della E. di C. SpA e del Polo Lionello per un importo complessivo di circa 39.000 euro. E' stato inoltre realizzato un nuovo impianto di irrigazione per ca. 12.000 euro. Sono state acquisite nuove partecipazioni: nella società CHARIS, società consortile cooperativa sociale per 15.000 euro, nuova azienda EdC che eroga nuovi servizi agli enti religiosi e che ha una sede al Polo Lionello e azioni della banca di Credito Cooperativo del Valdarno per 194 euro.

Nel corso del 2010 sono inoltre state sottoscritte n. 1.500 azioni, per un valore complessivo di 75.000 euro. Prima di illustrare le prospettive della Vostra Società, vorremmo evidenziare come già accennato in precedenza quali sono i costi sostenuti nell'esercizio 2010 che sono inerenti all'avvio di nuove attività alla fase di start up e il consolidamento della struttura.

In particolare:

- Il costo del personale e i costi dell'organo amministrativo hanno subito un incremento di 37.924 euro conseguenti ad un maggior lavoro per lo sviluppo delle attività complementari alla gestione immobiliare;
- Spese inerenti al pagamento della tariffa di igiene ambientale relativa anche ad anni precedenti e che ammonta a 38.231 euro;
- Spese relative a consulenze tecniche pari ad 21.366 euro riguardante costi straordinari e di start up;

- Spese per l'avvio dell'Agenzia Formativa per ca. 5.000 euro;
- Nelle quote associative è presente la donazione effettuata alla Fondazione Sophia pari a 10.000 euro.

Il margine operativo lordo della gestione caratteristica, alla luce di quanto evidenziato, nonostante gli aumenti dei costi di gestione sostenuti per l'avvio delle nuove attività e il consolidamento della struttura, ha registrato un leggero miglioramento, così come si è ridotta la perdita della gestione ordinaria.

PROSPETTIVE ALLA LUCE DELLE ATTIVITA' AVVIATE E FORMULAZIONE DI UN PIANO INDUSTRIALE

L'esperienza dell'anno appena trascorso, che ha visto avviare l'attività di convegnistica, e i recenti sviluppi relativi all'Agenzia Formativa, con il riconoscimento della vostra Società come "incubatore di impresa", hanno confermato le linee programmatiche illustrate nella relazione del bilancio dell'anno precedente che sono state rifocalizzate con la predisposizione di un piano di sviluppo.

Il 2010 è stato un anno importante in quanto si è potuto effettuare una serie di test su alcune ipotesi di business che hanno dato prova di fattibilità concreta e per i quali si è potuto sperimentare l'esistenza di condizioni di mercato e di economicità promettenti.

L'esperienza effettuata nell'organizzazione dell'evento LoppianoLab, sopracitato, e nei convegni ha prodotto una chiarificazione dei termini economici delle varie attività, della struttura dei costi e dei ricavi e quindi delle possibilità di miglioramento dei margini di contribuzione.

Il piano industriale è stato quindi delineato riclassificando il conto economico per aree di attività, individuando i fattori critici di successo di ciascuna, nell'ottica di evidenziare e migliorare il margine di contribuzione di ogni business.

Le aree di business che a grandi linee si sono individuate sono:

- a) L'attività immobiliare, intesa come la locazione commerciale stabile. I ricavi sono relativi ai corrispettivi degli affitti e i riaddebiti delle spese condominiali, mentre i costi diretti sono le spese condominiali stesse, le utenze, gli ammortamenti.
- b) L'attività dell'Agenzia Formativa, intesa come tutte le possibilità di ricavo che scaturiscono da tale realtà, tenendo presente soprattutto quelle che sono appena nate o che stanno per sorgere con il finanziamento ottenuto da E. di C. spa in qualità di "incubatore" di nuove attività imprenditoriali.
- c) L'attività di "convegnistica", intendendo con tale termine una molteplicità di business differenti, quali l'organizzazione di eventi promossi dalla stessa E. di C spa, l'affitto di locali a terzi per uso convegni e servizi connessi agli stessi, quali quello alberghiero o di altro tipo sviluppabili eventualmente in "pacchetti" specifici.
- d) L'attività di "servizi alle imprese", siano esse stesse inquiline del Polo o esterne. Attualmente tali servizi possono trarre impulso e beneficio dalle attività dell'incubatore.

Signori Azionisti, mentre ci poniamo a vostra completa disposizione per ogni eventuale ulteriore elemento di informazione vi necessitasse, vi invitiamo ad approvare il bilancio così come proposto, deliberando di coprire la perdita dell'esercizio pari ad 264.981 euro che potrà avvenire mediante utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni pari a 15.000 euro, utilizzo del residuo della riserva di rivalutazione per 40.668 euro, altre riserve per 56.200 euro ed il residuo di 153.113 euro verrà portato a nuovo.

Tale operazione comporta il divieto di distribuzione di utile fino a quando la riserva stessa non sia stata reintegrata in misura corrispondente all'utilizzo.

Incisa in Val d'Arno, 27 marzo 2011

Allegato A – Indicatori di struttura finanziaria e patrimoniale

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

	esercizi	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
Immobilizzazioni				
Immobilizzazioni immateriali		37.527	20.326	17.201
Immobilizzazioni materiali		8.612.786	8.784.420	-171.634
Crediti a medio-lungo termine		0	0	0
Totale immobilizzazioni nette	(a)	8.650.313	8.804.746	-154.433
Rimanenze		12.229	0	12.229
Crediti commerciali e altre attività a breve		170.076	211.907	-41.831
(-) debiti commerciali e altre passività operative		-164.387	-160.697	-3.690
(-) fondi rischi e spese operative		-100.000	-100.000	0
Capitale circolante commerciale netto	(b)	-82.082	-48.790	-33.292
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	c=(a+b)	8.568.231	8.755.956	-187.725
(-) Fondo TFR e altri fondi		-9.703	-7.939	-1.764
	(d)	-9.703	-7.939	-1.764
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO NETTO	e=(c-d)	8.558.528	8.748.017	-189.489
Partecipazioni e titoli		25.194	10.000	15.194
Crediti finanziari a lungo termine		1.120	1.623	-503
Crediti finanziari a breve termine		0	0	0
Liquidità immediata		83.280	154.419	-71.139
Attività finanziarie	(f)	109.594	166.042	-56.448
CAPITALE INVESTITO COMPLESSIVO	g=(e+f)	8.668.122	8.914.059	-245.937
<i>coperto da:</i>				
Patrimonio netto		6.082.439	6.227.718	-145.279
Debiti finanziari a lungo termine		2.187.991	2.550.101	-362.110
Debiti finanziari a breve termine		397.692	136.240	261.452
CAPITALE RACCOLTO	(h)	8.668.122	8.914.059	-245.937

CONTO ECONOMICO SCALARE

	Esercizi	31.12.2010	31.12.2009	Variazione
Valore della produzione		594.395	408.109	45,65%
Costi della produzione				
Consumo di beni		19.359	6.319	206,36%
Prestazione di servizi		474.628	305.965	55,12%
Spese per godimento beni di terzi		4.139	2.267	82,58%
Oneri diversi di gestione		49.539	38.709	27,98%
Valore aggiunto	(a)	46.730	54.849	-14,80%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>7,86%</i>	<i>13,44%</i>	
Costi per il personale		65.468	47.148	38,86%
MOL o EBITDA	(b)	-18.738	7.701	-343,32%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>-3,15%</i>	<i>1,89%</i>	
Amm.to immobilizzazioni materiali		200.614	178.408	12,45%
Amm.to immobilizzazioni immateriali		8.800	4.080	115,69%
Svalutazione crediti		0	0	
Accantonamento rischi e oneri		0	0	
Reddito operativo o EBIT	(c)	-228.152	-174.787	30,53%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>-38,38%</i>	<i>-42,83%</i>	
Proventi da partecipazioni		0	0	
Altri proventi finanziari		120	822	-85,40%
(-)Interessi e oneri a partecipate		0	0	
(-)Altri oneri finanziari		-36.951	-74.481	-50,39%
(±)Utili e perdite su cambi		0	0	
Rivalutazioni		0	0	
(-)Svalutazioni		0	0	
Reddito corrente	(d)	-264.983	-248.446	6,66%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>-44,58%</i>	<i>-60,88%</i>	
Proventi straordinari		2	1	100,00%
Plusvalenze da alienazione cespiti		0	0	
(-)Oneri straordinari		0	0	
(-)Minusvalenze da alienazione cespiti		0	0	
(-)Imposte di esercizi precedenti		0	0	
Reddito ante imposte	(e)	-264.981	-248.445	6,66%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>-44,58%</i>	<i>-60,88%</i>	
Imposte sul reddito		0	0	
REDDITO NETTO	(f)	-264.981	-248.445	6,66%
<i>% sui ricavi di vendita</i>		<i>-44,58%</i>	<i>-60,88%</i>	

A) Indicatori di struttura finanziaria

		2010	2009
Peso delle Immobilizzazioni	$\frac{\text{Immobilizzazioni}}{\text{Totale attivo}}$	96,74%	95,88%
Peso del Capitale Circolante	$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Totale attivo}}$	3,26%	4,12%
Peso del Capitale Proprio	$\frac{\text{Capitale proprio}}{\text{Totale passivo}}$	68,02%	67,82%
Peso delle Passività Consolidate	$\frac{\text{Passività consolidate}}{\text{Totale passivo}}$	24,58%	27,86%
Peso delle Passività Correnti	$\frac{\text{Passività Correnti}}{\text{Totale Passivo}}$	7,40%	4,32%

B) Indicatori di situazione finanziaria

		2010	2009
Indice di Disponibilità	$\frac{\text{Attivo Circolante}}{\text{Passività Correnti}}$	0,44	0,95
Indice di Liquidità	$\frac{\text{Liq. Diff. + Liq. Immed.}}{\text{Passività Correnti}}$	0,38	0,92
Indice di Autocopertura del Capitale Fisso	$\frac{\text{Patrimonio Netto}}{\text{Immobilizzazioni}}$	0,70	0,71
Grado di Copertura dell'Attivo Immobilizzato	$\frac{\text{PN + Deb. Fin. a m/l Termine}}{\text{Immobilizzazioni}}$	0,96	1,00

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Eva Gullo _____

Paolo Maroncelli _____

Nicolò Blundo _____

Simone Bongini _____

Irene Giordano _____

Giacomo Linaro _____

Cesare Pastore _____

Giampaolo Rho _____

Giuliana Zubani _____